

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Face à une **demande atone en Europe**, la croissance du PIB français a marqué une **pause au 1^{er} trimestre 2010** (+ 0,1 % contre + 0,6 % au 4^{ème} trimestre 2009).

Les **tensions autour des dettes souveraines** en Europe et particulièrement dans les « PIGS » (Portugal, Italie, Grèce et Espagne) ont porté atteinte à la confiance des investisseurs. Le **tournant de la rigueur** affiché par les gouvernements ambitionne de réduire les déficits mais se fera au détriment de la croissance. **Ces aléas pourraient remettre en cause les scénarii de reprise.** La croissance européenne bénéficiera en 2010 de la **demande des pays émergents** et de la **consommation américaine.** La croissance française devrait en bénéficier dès le 2^{ème} trimestre avec + 0,5 % mais **ces moteurs risquent de s'essouffler en fin d'année et la prévision de croissance pour 2010 reste modeste (+ 1,4 %).**

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

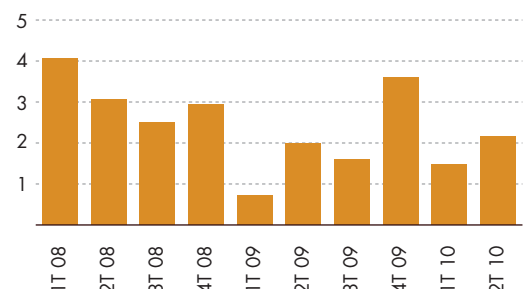
Après un début d'année calme (moins de 1,5 milliard d'euros transactés au 1^{er} trimestre), **l'activité s'est quelque peu ranimée ces derniers mois**, permettant de totaliser un peu plus de **3,6 milliards d'euros d'engagements au 1^{er} semestre 2010.** Si l'amélioration est réelle (+ 34 % sur un an), ces niveaux restent modestes. Néanmoins, l'intérêt des investisseurs pour **l'immobilier d'entreprise** s'est renforcé, ce dernier ayant retrouvé son rôle de **valeur refuge face à un environnement financier instable** (forte volatilité boursière, chute des rendements obligataires, craintes inflationnistes...). Mais dans le même temps, **les doutes sur la pérennité de la reprise économique se sont accrus**, confortant les investisseurs dans leur aversion au risque. Or, l'offre de produits sécurisés et de qualité capables de répondre à leurs exigences demeure insuffisante, expliquant les difficultés du marché à redémarrer réellement. Cette **forte sélectivité des investisseurs** s'explique également par le profil des acteurs du marché. Faute d'un rétablissement complet de l'accès au crédit

L'inflation importée par la hausse de la monnaie commune éloigne le spectre de la déflation, avec une prévision de **+ 1,5 % d'inflation en 2010** contre + 0,1 % en 2009. Après avoir détruit 255 000 emplois en 2009, l'économie française pourrait en créer 63 000 en 2010 mais **le chômage resterait stable à 9,9 %.**

Enfin, **la consommation des ménages a souffert de la fin de la prime à la casse** au 1^{er} trimestre. La **hausse des revenus** sera modérée par la **baisse des prestations sociales** et l'inflation. Toujours attentistes, les ménages vont détourner une partie de la hausse du pouvoir d'achat vers l'épargne, leur **consommation** ne gagnerait que **+ 1,1 % en 2010.** En l'absence de relance publique, **la confiance des ménages sera déterminante pour la croissance de la consommation.**

et d'opportunités réelles, les fonds spéculatifs demeurent absents. Les **institutionnels** restent **plus que jamais leaders**, grâce notamment à l'activité au 2^{ème} trimestre des assureurs, en particulier allemands. Ainsi, **les investisseurs d'Outre-Rhin confirment leur intérêt** croissant pour le marché français (21 % des engagements du semestre) et restent pour l'essentiel seuls à concurrencer les acteurs nationaux (56 % des volumes).

Évolution trimestrielle des engagements en immobilier d'entreprise banalisé en France
(en milliards d'euros)



Sources : CB Richard Ellis et Immostat

TENDANCES

Investissements
France entière
Engagements ↑
Taux « prime » bureaux ↓

Bureaux Ile-de-France
Demande placée ↑
Offre immédiate ↑
Loyer moyen ↓

Logistique
France entière
Demande placée ↓
Offre immédiate ↑
Loyer moyen =

Locaux d'activités
Ile-de-France
Demande placée ↑
Offre immédiate ↑
Loyer moyen ↓

Commerces France
Loyer « prime » =

Évolution / 1^{er} semestre 2009

Un marché qui s'élargit progressivement

Avec 31 % des investissements, la part des commerces n'a jamais été aussi élevée, ce qui explique le poids des régions ce semestre. **Les galeries et les centres commerciaux focalisent l'intérêt des acquéreurs**, avec 4 des 10 principales transactions dont Cap 3000 à St-Laurent du Var. Toujours prépondérant (62 % des engagements), le marché des bureaux demeure résolument francilien, la part de la province n'y dépassant pas 7 %. Mais, tandis que les investisseurs restaient il y a peu focalisés sur les quartiers d'affaires de la capitale, **les localisations périphériques ont retrouvé ces derniers mois de l'attractivité**. Ainsi, 45 % des engagements bureaux du 2^{ème} trimestre se sont localisés dans le Croissant Ouest, en 1^{ères} ou en 2^{ème} Couronne. Toutefois, seuls les meilleurs produits retiennent l'attention des acquéreurs, 54 % des volumes d'engagements semestriels bureaux ayant porté sur des actifs neufs, récents ou restructurés. De son côté, **le marché de l'investissement en locaux d'activités et logistique a quelque peu redémarré** (doublement des montants transactés entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre) grâce à la signature de quelques grandes plateformes de classe A. Mais son poids demeure limité (7 %).

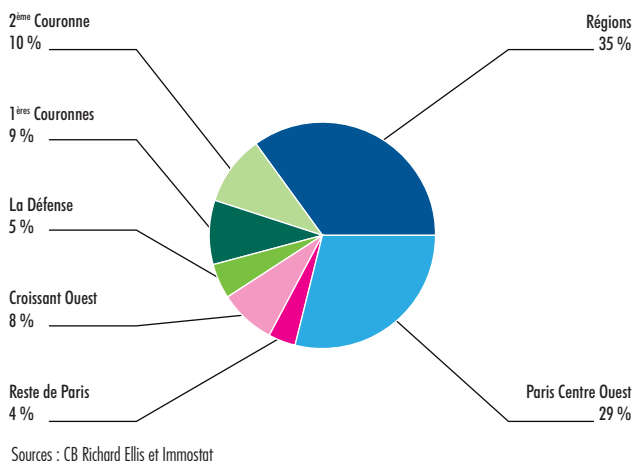
Forte pression sur les taux « prime »

Le marché se trouve aujourd'hui dans une situation de **fort déséquilibre entre une demande croissante** mais qui reste **limitée aux actifs sécurisés de qualité et une offre correspondante largement insuffisante**. Le marché pour les actifs secondaires reste quasiment au point mort. Il en résulte une accentuation de la pression à la baisse des rendements locatifs « prime », dans un contexte de recul des taux long terme. Les actifs bureaux et commerces des meilleures localisations ont été les premiers touchés. Mais aujourd'hui **la compression des taux se propage**, la qualité du produit (neuf ou récemment livré et répondant aux nouvelles normes environnementales) et de son bail (engagement ferme de longue durée avec un bon locataire) tendant désormais à primer sur les critères traditionnels de sectorisation géographique et de typologie. Ainsi, **le recul des rendements a été particulièrement rapide** ces derniers mois **pour la logistique** classe A et surtout **pour les meilleurs produits bureaux** de certains secteurs de **1^{ères} Couronnes**. Même en l'absence de transactions, la tendance à la baisse se ressent dans les offres en cours, à l'image du marché de l'activité. Dans un contexte de stabilisation, voire de reprise, des loyers du neuf/restructuré, **les valeurs vénales repartent donc à la hausse** pour ces niches très recherchées tandis que les produits de qualité secondaire demeurent peu prisés.

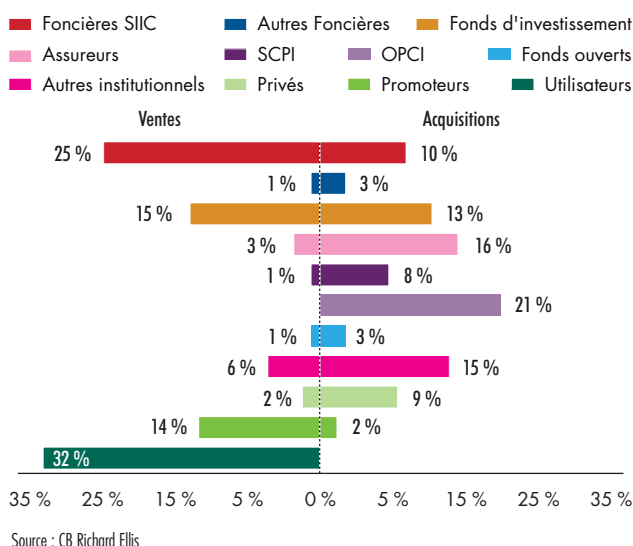
Un 2nd semestre plus dynamique en perspective malgré une visibilité réduite

Corollaire de ce redémarrage des valeurs « prime », **les investisseurs pourraient être incités à redevenir plus actifs à la vente** s'ils ne sont pas confrontés à des difficultés de réemploi de leurs capitaux, permettant au marché de retrouver liquidité et profondeur. D'ailleurs, des « deals » significatifs sont en cours de finalisation et devraient soutenir les niveaux de transactions du 3^{ème} trimestre. Et **les acquéreurs devraient continuer à élargir leurs cibles**, l'intérêt pour les VEFA revenant avec l'assèchement progressif de l'offre locative neuve. Cependant, les 10 milliards d'euros d'investissements prévus en début d'année risquent d'être difficiles à atteindre.

Répartition géographique des engagements, hors portefeuilles non localisés (en volume)



Répartition des ventes / acquisitions par type d'acteurs (en volume)



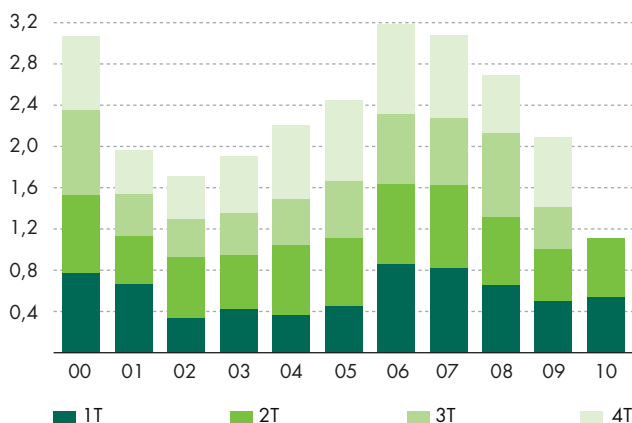
Taux de rendement « prime » constatés au 01/07/2010

Bureaux Paris Centre Ouest	5,10 % - 6,00 %
Bureaux La Défense	5,80 % - 6,85 %
Bureaux Croissant Ouest	5,50 % - 8,50 %
Bureaux 1 ^{ères} Couronnes	6,00 % - 9,00 %
Bureaux 2 ^{ème} Couronne	6,50 % - 12,00 %
Bureaux Régions	6,30 % - 8,25 %
Logistique classe A France	7,25 % - 8,25 %
Locaux d'activités France	9,00 % - 11,00 %
Parcs d'activités France	8,75 % - 10,50 %
Boutiques France	4,90 % - 9,75 %
Centres commerciaux France	4,90 % - 6,90 %
Parcs d'activités commerciales France	6,50 % - 9,60 %

Source : CB Richard Ellis

N.B. : En l'absence de transactions « prime » sur certains secteurs, cette grille a en partie été réalisée à dire d'experts.

Évolution de la demande placée en Ile-de-France

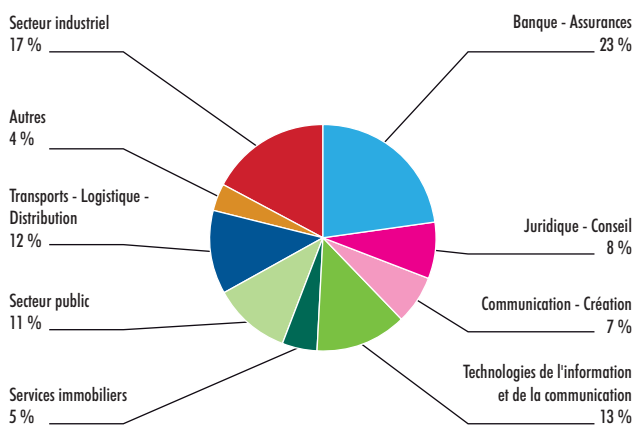
(en millions de m²)

Source : CB Richard Ellis / Immostat

Répartition géographique de la demande placée au 1^{er} semestre 2010

	< 1 000 m ²	1 000 - 5 000 m ²	> 5 000 m ²	Toutes surfaces
Paris Centre Ouest	38 %	23 %	7 %	22 %
Paris Sud	10 %	12 %	18 %	14 %
Paris Nord Est	7 %	7 %	15 %	10 %
La Défense	3 %	6 %	8 %	5 %
Croissant Ouest	20 %	25 %	21 %	23 %
1 ^{ères} Couronnes	8 %	9 %	12 %	9 %
2 ^{ème} Couronne	14 %	18 %	19 %	17 %
Total IDF	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : CB Richard Ellis / Immostat

Répartition de la demande placée par secteur d'activité au 1^{er} semestre 2010(> 1 000 m²)

Source : CB Richard Ellis / Immostat

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

Une demande exprimée stabilisée et plus solide

Au terme du 1^{er} semestre 2010, le restockage de la demande exprimée reste difficile et à un **niveau** relativement **bas**. Elle est en moyenne **stable** sur l'Ile-de-France par rapport à 2009 avec néanmoins des **disparités géographiques** importantes. Elle se caractérise cependant par sa solidité et sa qualité. La rationalisation des implantations est plus que jamais le principal moteur de mouvement. Les recherches pour des **extensions** dans Paris se confirment et si les renégociations se poursuivent, elles perdent en puissance.

Un vrai redémarrage de la demande placée ?

Avec **559 800 m²**, le **2^{ème} trimestre** a enregistré un volume supérieur de 16 % à celui du 1^{er} trimestre, portant la demande placée du 1^{er} semestre 2010 à **1,04 million de m²**. C'est également 16 % de mieux qu'à la même période l'année dernière.

Depuis le milieu de l'année dernière, le **marché parisien** reprend de la vigueur. Ainsi, la demande placée dans la capitale représente **46 % du volume francilien** contre 32 % sur l'ensemble de l'année 2009. L'amélioration est particulièrement notable dans **Paris Centre Ouest** qui pèse à lui seul 22 % et ce, notamment grâce à la bonne tenue des transactions portant sur des **petites et moyennes surfaces**. Ces dernières (**inférieures à 1 000 m²**) totalisent **55 %** du volume commercialisé du secteur. **3 transactions de plus de 5 000 m²** y ont été recensées, soit 11 % du volume placé sur le secteur. Sur les **autres marchés parisiens**, les grandes transactions (dont 5 supérieures à 10 000 m²) ont contribué au bon niveau de demande placée enregistré au 2^{ème} trimestre 2010.

Le **Croissant Ouest** a effectué un **rattrapage** au cours du 2^{ème} trimestre à la fois grâce aux surfaces de moins de 1 000 m² et de plus de 5 000 m². Ces dernières sont au nombre de 8 (contre 2 au 1^{er} trimestre).

Ne représentant que 9 % des volumes, l'activité en **1^{ères} Couronnes** a du mal à redécoller malgré un léger mieux au cours du 2^{ème} trimestre. La **1^{ère} Couronne Est** souffre particulièrement début 2010 avec seulement 8 100 m² placés. Loin de tout optimisme, les **1^{ères} Couronnes Nord et Sud** ont enregistré plus de 40 000 m² chacune dont près de la moitié porte sur des surfaces supérieures à 5 000 m² (4 transactions).

La **2^{ème} Couronne** pèse 17 % de la demande placée francilienne. La répartition par créneau de surface y est conforme avec les années précédentes. **9 transactions supérieures à 5 000 m²** totalisent 68 800 m², soit 32 % de la demande placée du secteur. Les immeubles les plus éloignés des transports en commun sont à la peine.

La **part du neuf / restructuré s'établit à 32 %**, niveau en recul par rapport au 1^{er} trimestre. De grandes transactions ont notamment eu lieu sur des locaux rénovés comme dans Cœur Défense.

La demande placée francilienne continue de se caractériser par sa diversité économique. A noter, la prépondérance des **services financiers** et du **secteur industriel** puisqu'ils représentent à eux seuls 40 % de la demande placée.

L'offre immédiate à l'étale

Pour le 2^{ème} trimestre consécutif, l'offre immédiate est stable en Ile-de-France avec **3,6 millions de m²**. L'augmentation du stock au cours des 12 derniers mois est désormais de 12 %. Des surfaces équivalentes aux livraisons et aux libérations du 2^{ème} trimestre ont donc été absorbées par les utilisateurs franciliens.

Le taux de vacance s'inscrit toujours à **6,8 %**. **Paris** se distingue, la vacance y régresse à **5,3 %** et **Paris Nord Est** reste nettement sous-offreur avec **3,5 %**.

Le stock continue de croître à La Défense porté par les rénovations et les libérations. La vacance atteint **6,1 %** contre 4,5 % au 1^{er} janvier. L'offre immédiate dans le **Croissant Ouest** est stable mais relativement importante avec une vacance de **9,9 %**.

La vacance en **2^{ème} Couronne** est stable à **6,1 %** d'un trimestre à l'autre. Les autres secteurs d'Ile-de-France connaissent des taux plus élevés compris entre **8,5 % et 10,7 %**.

La part du neuf / restructuré s'affiche à 26 % en baisse de 3 points par rapport au 1^{er} janvier mais stable ce trimestre. Cette part **recule de 6 points en six mois à Paris** pour s'inscrire à **19 %**. A **La Défense**, cette part remonte mais **reste basse pour atteindre 17 %**. Grâce à deux livraisons significatives, elle atteint **66 % dans la 1^{ère} Couronne Est**.

La rareté de l'offre future certaine neuve devient inéluctable

Avec **1,65 million de m²**, dont 1,3 million de m² disponibles dans l'année, **l'offre future certaine s'oriente légèrement à la baisse** (- 3 % en 6 mois). **Les surfaces supérieures à 5 000 m² suivent cette tendance** et perdent 6 % depuis le 1^{er} janvier pour totaliser 1 million de m².

Les surfaces neuves et restructurées représentent 50 % de l'offre future certaine supérieure à 5 000 m², leur volume a fondu de 21 % en six mois. Seuls 34 programmes viendront alimenter le marché en offre de qualité dont 25 d'ici mi-2011.

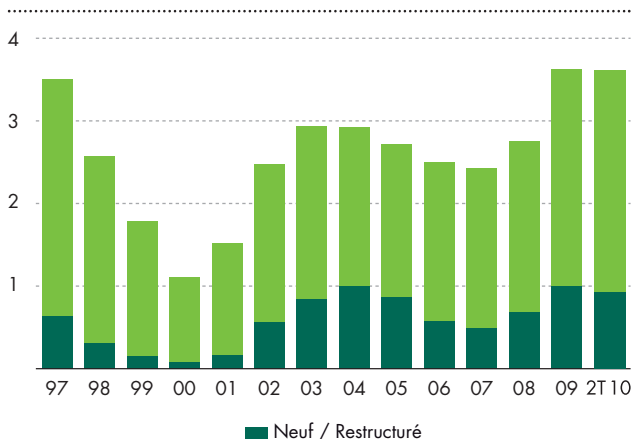
L'offre future certaine supérieure à 5 000 m² ne s'accroît que dans Paris Sud et dans la 1^{ère} Couronne Nord. Ces secteurs sont également les seuls où la part du neuf et restructuré progresse grâce à des lancements. En revanche, en 1^{ère} Couronne Est aucun lancement n'est venu compenser les livraisons du 2^{ème} trimestre.

Après avoir crû aux dépens de l'offre future certaine, **l'offre future probable (2,8 millions de m²) est en voie de stabilisation** depuis le 1^{er} janvier ; sa hausse se limite à 2 %. Les projets de construction et de restructuration représentent les deux tiers des offres probables.

Après un semestre de stabilité dans l'offre de bureaux en Ile-de-France, le « passage à vide » de l'offre neuve à partir de mi-fin 2011 se confirme. **Très peu de programmes neufs ou restructurés ont été lancés « en blanc » au cours du 1^{er} semestre.** Compte tenu des délais de construction, les projets prêts à démarrer qui ne seront pas lancés au cours des prochains mois arriveront au mieux en 2013.

Évolution de l'offre immédiate en Ile-de-France

(en fin de période, en millions de m²)



Source : CB Richard Ellis / Immostat

Taux de vacance et répartition de l'offre immédiate au 1^{er} juillet 2010

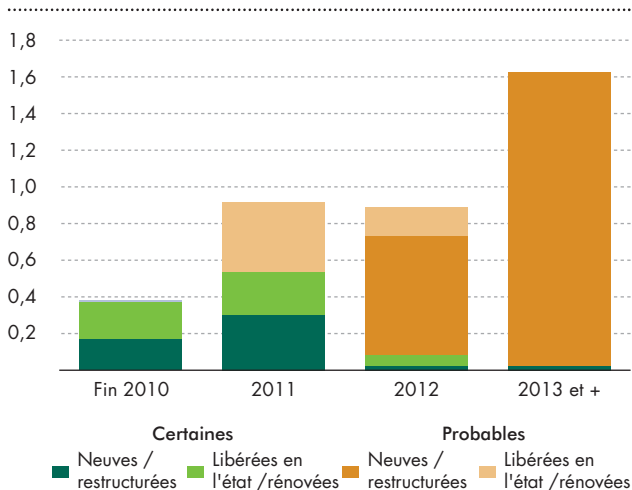
	Taux de vacance	Répartition géographique de l'offre immédiate	Part de l'offre neuve ou restructurée
Paris Centre Ouest	5,9 % ↓	14 %	19 % ↓
Paris Sud (5 ^{ème} , 6 ^{ème} , 7 ^{ème} , 12 ^{ème} , 13 ^{ème} , 14 ^{ème} et 15 ^{ème} arrondissements)	5,3 % ↓	7 %	22 % ↓
Paris Nord Est (3 ^{ème} , 4 ^{ème} , 10 ^{ème} , 11 ^{ème} , 18 ^{ème} , 19 ^{ème} et 20 ^{ème} arrondissements)	3,5 % ↓	3 %	9 % ↓
Total Paris	5,3 % ↓	24 %	19 % ↓
La Défense	6,1 % ↑	5 %	17 % ↑
Croissant Ouest	9,9 % =	22 %	32 % ↑
1 ^{ère} Couronne Nord	8,9 % ↓	5 %	44 % ↓
1 ^{ère} Couronne Est	8,5 % ↑	3 %	42 % ↓
1 ^{ère} Couronne Sud	10,7 % ↓	6 %	49 % ↑
2 ^{ème} Couronne	6,1 % ↑	36 %	18 % ↓
Total Ile-de-France	6,8 % =	100 %	26 % ↓

↑ Tendence par rapport au 1^{er} janvier 2010

Source : CB Richard Ellis

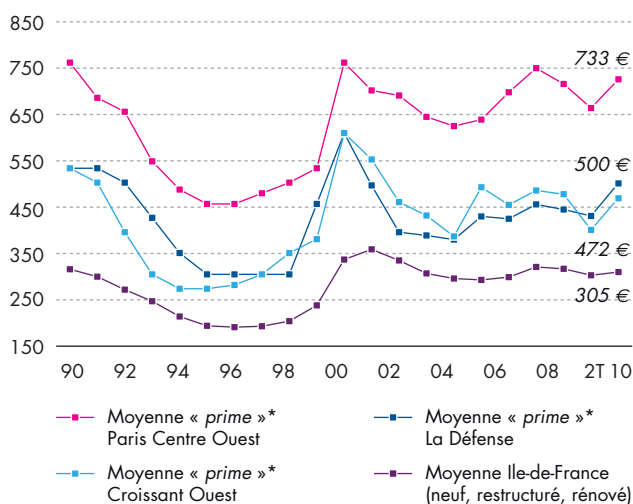
Disponibilités futures > 5 000 m² au 1^{er} juillet 2010

(en millions de m²)



Source : CB Richard Ellis

Évolution des loyers moyens

(en fin de période, valeurs faciales, en € HT HC/m²/an)

Source : CB Richard Ellis

* Depuis 2001, le loyer moyen « prime » correspond à la moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de valeurs locatives, recensées au cours des six derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m².

Loyer moyen pondéré par secteur Immostat au 1^{er} juillet 2010(valeur faciale, en € HT HC/m²/an)

	Neuf / restructuré / rénové	Seconde main
Paris Centre Ouest	503 € ↑	395 € =
Paris Sud	415 € ↓	326 € ↓
Paris Nord Est	306 € ↑	252 € =
La Défense	470 € ↓	355 € ↓
Croissant Ouest	324 € ↑	229 € =
1 ^{ères} Couronnes	245 € ↓	168 € ↑
2 ^{ème} Couronne	169 € ↑	114 € =
Moyenne Ile-de-France	305 € ↑	226 € ↓

↑ Tendence par rapport au 1^{er} janvier 2010

Source : CB Richard Ellis

Perspectives économiques françaises à moyen terme

	2009	2010 (p)	2011 (p)
Croissance mondiale	-0,6 %	+4,6 %	+4,3 %
PIB France	-2,5 %	+1,4 %	+1,5 %
Consommation des ménages	+0,7 %	+1,1 %	+1,3 %
Investissement des entreprises	-7,0 %	-1,2 %	+2,0 %
Exportations	-12,2 %	+3,5 %	+5,4 %
Taux d'intérêt à 3 mois	0,9 %	1,27 %	1,61 %
Obligations publiques à 10 ans	3,65 %	3,82 %	3,94 %
Inflation (moyenne annuelle)	+0,1 %	+1,5 %	+1,6 %
Balance commerciale(en Mds d'€)	-43,6	-46,9	-46,1

Source : FMI, Consensus Centre de Prédiction de l'Expansion (juillet 2010)

Des évolutions de loyer contrastées

Le **loyer moyen francilien** gagne 1 € (+ 0,5 point par rapport au 1^{er} avril 2010), pour s'établir à **305 € HT HC/m²/an** au 1^{er} juillet 2010. Cette hausse est essentiellement le fait de **quelques produits « prime »** dans le **Quartier Central des Affaires** de Paris et sur certains secteurs du **Croissant Ouest**. En revanche, **l'essentiel du marché est plutôt stable** alors que d'autres plus **secondaires** peuvent encore enregistrer localement **des baisses** de valeurs faciales.

Le **loyer moyen « prime »** atteint **733 €** dans **Paris Centre Ouest**, soit + 1 % par rapport au trimestre précédent et + 10 % sur les 6 derniers mois. A **La Défense**, les grandes transactions ont animé le marché. Le loyer moyen « prime » s'élève à **500 €**, + 13 % par rapport au trimestre précédent et + 25 % depuis le début de l'année. Dans le **Croissant Ouest**, la tendance est la même. Si les signatures sur les **produits « prime »** sont **peu nombreuses** depuis le début de l'année, elles tirent néanmoins le loyer moyen « prime » qui s'établit à **472 €**, soit une **hausse** de + 8 % sur 3 mois. Cette évolution ne doit cependant pas occulter le fait que certains sous-marchés, comme Péri-Défense, souffrent d'un différentiel de loyers insuffisant par rapport à Paris et subissent encore des baisses.

Si les **valeurs faciales semblent moins attaquées** qu'il y a quelques mois, **les franchises et mesures d'accompagnement demeurent conséquentes**. Elles sont en moyenne plutôt stables, comprises entre 1 et 2 mois de franchise par année d'engagement, **fourchette qui peut être largement dépassée** selon la localisation, la taille des transactions et la durée du bail.

Perspectives 2010 : des signes encourageants

Nous avons appris des dernières décennies que Paris initie généralement les retournements de cycles. Ainsi, un redémarrage sensible du marché parisien depuis 6 mois nous laisser espérer une **diffusion de l'amélioration à l'ensemble de l'Ile-de-France**. Malgré des **signes positifs** de reprise du marché depuis plusieurs trimestres consécutifs, ils restent à **être confirmés**. En effet, le **contexte économique** demeure **fragile** et les perspectives, plus **pessimistes** que celles annoncées il y a quelques mois, pourraient freiner les utilisateurs dans leurs choix immobiliers.

La **demande placée** enregistrée au 1^{er} semestre 2010 nous permet désormais d'envisager des volumes à fin d'année **proches, voire supérieurs, à 2 millions de m²**.

De **grandes transactions** devraient aboutir d'ici quelques mois, notamment sur de très grandes surfaces et dans Paris. Par ailleurs, le dynamisme des petites surfaces ne devrait pas se démentir. Néanmoins, **l'absorption nette restera proche de zéro**.

Bien que la tendance soit désormais à la **stabilisation**, une **hausse** mesurée du **taux de vacance** reste **possible**. **Le manque de produits de qualité se fera de plus en plus prégnant** et impactera le niveau des loyers. Les lancements « en blanc » pourraient reprendre à la rentrée sous réserve que les banques détendent les conditions d'accès au crédit, en lien avec l'évolution du climat économique.

A **court terme**, la pression à la hausse sur les loyers des actifs **« prime »** devrait **s'accroître** selon des **poches de rareté**. Ceux des **marchés intermédiaires** devraient se **stabiliser** et les **secteurs périphériques** pourraient encore enregistrer des baisses de valeurs.

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE EN FRANCE (ENTREPÔTS > 10 000 M²)

Freinage de la demande placée

Après un 1^{er} trimestre particulièrement performant, le marché de la logistique en France a **nettement ralenti au 2^{ème} trimestre 2010**. Seules 9 transactions ont été réalisées (31 au trimestre précédent), portant les volumes commercialisés à **167 900 m²** (contre 562 700 m² : - 70 %). La **demande placée au 1^{er} semestre** atteint donc **731 000 m²** (- 16 % par rapport au 1^{er} semestre 2009).

Alors qu'en **Ile-de-France** une seule signature > 10 000 m² a été enregistrée (19 000 m² pris à bail par Geodis à Bonneuil-sur-Marne), le **couloir rhodanien**, qui perdait de la vitesse depuis plus d'un an, a été **le secteur le plus dynamique**. En effet, **4 opérations** se sont concrétisées (**82 800 m² placés**, + 70 % par rapport au 1^{er} trimestre). Ce **niveau reste largement en-deçà de ceux réalisés en 2008 et début 2009**. Quant aux secteurs du **grand nord** et du **grand sud**, qui appartenaient traditionnellement au quatuor de tête, ils n'enregistrent qu'**une transaction chacun** : un compte-propre de 17 100 m² pour le chargeur Trenois Decamps à Fretin (59) et une prise à bail par Auchan de 18 800 m² à Nîmes (30).

Malgré ce ralentissement, les marchés ont été animés par un **certain dynamisme des demandes exprimées**, notamment en **produits clés-en-main**, ce qui **laisse présager un bon 2nd semestre**. En outre, les utilisateurs se positionnent de plus en plus sur des produits de taille inférieure, engendrant une **diminution de la surface moyenne des commercialisations**. Notons qu'une grande partie des transactions réalisées au 2^{ème} trimestre 2010 est comprise entre 5 000 m² et 10 000 m², surtout pour le compte de logisticiens. Les **chargeurs restent prédominants sur les surfaces > 10 000 m²** (89 % des transactions).

Une hausse continue des disponibilités

Les **disponibilités immédiates sont stables** au 1^{er} juillet 2010 par rapport au 1^{er} avril 2010 et s'élèvent à 3,8 millions de m² en France. Alors qu'elles **diminuaient en Ile-de-France au trimestre dernier**, elles **augmentent à nouveau de 11 % au 2^{ème} trimestre (1,2 million de m²)**. Cette hausse s'explique par la **livraison du dernier programme en cours de construction**, à Moussy-le-Neuf (77) et par le faible niveau de demande placée. Une **bonne absorption du stock de qualité** a pu être observée au cours du 1^{er} semestre, avec en parallèle une **augmentation de celui de seconde main**.

En 3 mois, l'offre immédiate croît de 15 % dans le grand nord et de 11 % dans le grand sud, atteignant des niveaux record.

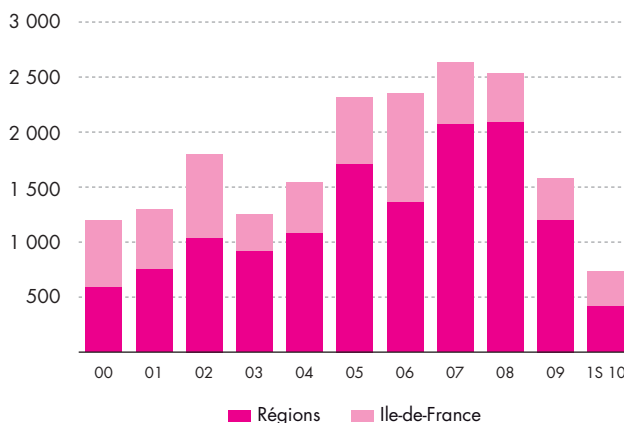
Les **misés en chantier sont au plus bas** au 1^{er} juillet 2010 et atteignent **moins de 100 000 m²**, localisés dans le Sud et le Sud-ouest de la France. Les **projets « en gris » sont toujours sur une pente ascendante (4,7 millions de m²)**, principalement en raison d'une **recrudescence de nouveaux programmes en Ile-de-France (+ 43 % depuis le 1^{er} avril 2010, 845 000 m²)**.

Des loyers économiques toujours sous pression

Les **valeurs locatives faciales sont plutôt stables** au 1^{er} juillet 2010, avec toutefois des écarts élevés entre les produits neufs et ceux de seconde main. Les **avantages commerciaux consentis sont encore très importants**.

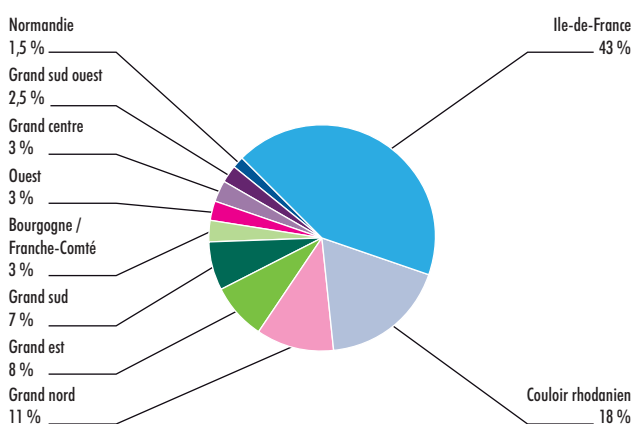
Évolution de la demande placée en France

(en milliers de m²)



Sources : CB Richard Ellis et Immostat

Répartition géographique de la demande placée au 1^{er} semestre 2010



Sources : CB Richard Ellis et Immostat

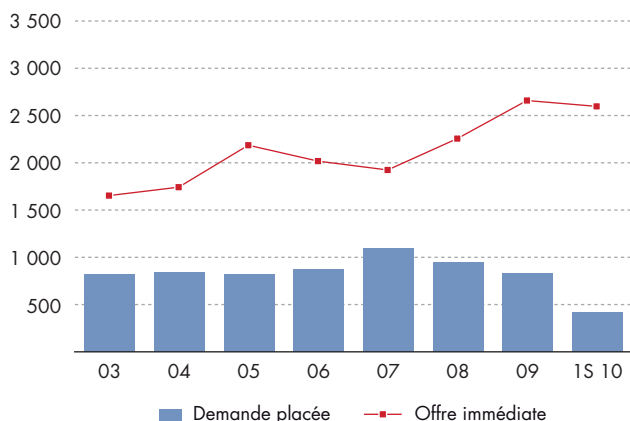
Valeurs locatives faciales en France au 1^{er} juillet 2010

(en € HT HC/m²/an, classe A ou B, neuf)

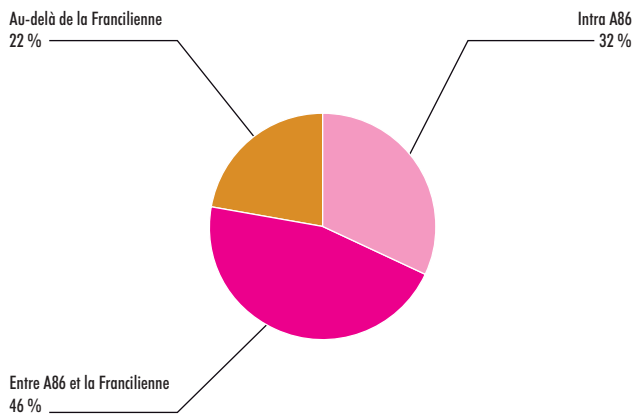
Ile-de-France	46 € / 52 €
Couloir rhodanien	43 € / 45 €
Grand nord	39,5 € / 45 €
Grand sud	41 € / 44 €
Normandie	37 € / 49 €
Grand est	37 € / 53 €
Bourgogne / Franche-Comté	30 € / 38 €
Ouest	40 € / 42 €
Grand sud ouest	40 € / 54 €

Source : CB Richard Ellis

Évolution de la demande placée et de l'offre immédiate en Ile-de-France

(en milliers de m²)

Source : CB Richard Ellis

Répartition de l'offre immédiate en Ile-de-France au 1^{er} juillet 2010

Source : CB Richard Ellis

Loyers des locaux d'activités et des petits entrepôts (< 5 000 m²) en Ile-de-France au 1^{er} juillet 2010(valeurs faciales, en € HT HC/m²/an)

Zone géographique	Produits	Loyers (€ HT HC/m ² /an)	
		Neuf	Seconde main
Nord	Activités PME/PMI *	60 € / 105 €	50 € / 90 €
	Activités tertiaires	N.S.	75 € / 120 €
	Entrepôts (< 9 000 m ²)	50 € / 75 €	35 € / 65 €
Ouest	Activités PME/PMI *	80 € / 125 €	50 € / 90 €
	Activités tertiaires	130 € / 170 €	75 € / 150 €
	Entrepôts (< 9 000 m ²)	70 € / 80 €	35 € / 70 €
Est	Activités PME/PMI *	60 € / 90 €	50 € / 60 €
	Activités tertiaires	75 € / 110 €	50 € / 70 €
	Entrepôts (< 9 000 m ²)	50 € / 75 €	35 € / 50 €
Sud	Activités PME/PMI *	60 € / 90 €	50 € / 85 €
	Activités tertiaires	80 € / 110 €	65 € / 90 €
	Entrepôts (< 9 000 m ²)	N.S.	40 € / 54 €

N.S. : Non significatif

* proportion activités / bureaux ≈ 70 / 30

Source : CB Richard Ellis

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DES PETITS ENTREPÔTS EN ILE-DE-FRANCE

Dans cette partie sont analysés conjointement les marchés des locaux d'activités (toutes surfaces) et du petit entreposage (< 5 000 m²).

Une légère reprise des commercialisations

Après avoir ralenti en 2009, le niveau de la demande exprimée est toujours faible au 1^{er} semestre 2010. Elle est de nouveau essentiellement orientée vers des locaux de petite et moyenne taille, dans des objectifs de rationalisation de surfaces, ainsi que quelques projets de déploiement. En outre, le contexte de baisse des taux d'intérêt pousse les utilisateurs à se positionner toujours plus sur des produits à l'acquisition pour se créer du patrimoine, mais le marché souffre d'un manque de bâtiments à la vente.

416 100 m² ont été commercialisés au 1^{er} semestre 2010 (+ 4 % par rapport au 1^{er} semestre 2009), en très légère baisse entre les 1^{er} et 2^{ème} trimestres (- 5 %). Depuis fin 2009, les volumes placés repartent doucement à la hausse. Sur les 6 derniers mois, c'est le nord de l'Ile-de-France qui a été le plus dynamique (142 100 m² placés, 109 transactions), suivi par le sud (117 400 m² placés, 128 transactions) et l'est (107 400 m² placés, 69 transactions). Par ailleurs, la moitié des opérations est traditionnellement concentrée entre l'A86 et la Francilienne.

La majeure partie des signatures a porté sur de petits produits < 500 m² (42 %, + 3 points par rapport au 1^{er} semestre 2009), en état d'usage. La qualité des produits commercialisés continue de se dégrader, 77 % d'entre eux étant en état d'usage (+ 3 points en comparaison aux 6 premiers mois de 2009) et 23 % neufs, restructurés ou rénovés. Bien que les prises à bail soient plus nombreuses que les acquisitions, ces dernières sont sur une pente ascendante au 1^{er} semestre 2010 (23 % des opérations) et notamment au 2^{ème} trimestre (30 % des signatures, contre 17 % au 1^{er} trimestre). Tous les secteurs de l'Ile-de-France sont concernés par cette croissance, en particulier l'est (37 % de signatures à l'achat au 2^{ème} trimestre).

Un stock qui se stabilise progressivement

2,6 millions de m² sont disponibles immédiatement au 1^{er} juillet 2010 (+ 5 % en un trimestre, mais - 2 % par rapport au 1^{er} janvier 2010). Cette stabilisation, additionnée à la reprise de la demande placée et au gel des mises en chantier, est un signal positif pour le marché qui pourrait voir son stock élevé s'amincir. Près de la moitié de l'offre immédiate est toujours localisée entre l'A86 et la Francilienne. Notons toutefois que la proportion de locaux disponibles au-delà de la Francilienne est en hausse de 2 points en 3 mois (22 %). La majeure partie du stock est composée de bâtiments compris entre 1 000 m² et 5 000 m² (52 %), pour l'essentiel en état d'usage.

Les disponibilités futures sont en baisse trimestrielle. Suite à des livraisons, l'offre « en blanc » ne représente plus que 25 700 m² et celle « en gris » 388 400 m² (- 5 % en 3 mois). En revanche, les développements éventuels (permis de construire non déposé ou en cours d'obtention) augmentent et atteignent désormais près d'1 million de m².

Des avantages commerciaux toujours élevés

Au 1^{er} juillet 2010, les valeurs locatives faciales sont globalement stables, mais diminuent sur certains produits mal localisés et de mauvaise qualité. Les avantages commerciaux sont très importants, de l'ordre de plusieurs mois de franchise de loyers par année d'engagement, engendrant un loyer économique toujours bas.

LES COMMERCES EN FRANCE

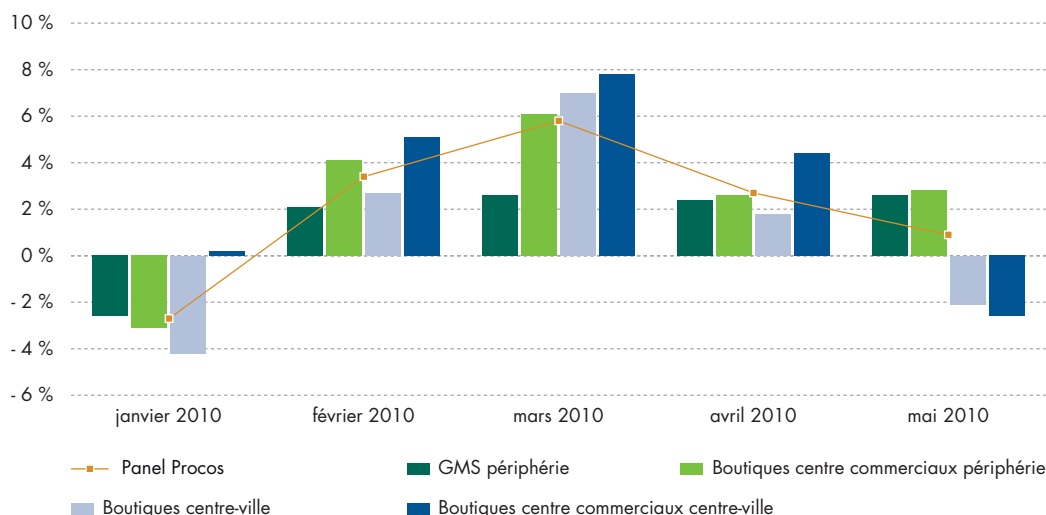
Une conjoncture difficile

Les cassandres avaient annoncé la mort des soldes, victimes des soldes flottantes, de la multiplication des ventes privées, en magasin ou sur internet, et d'une date de lancement trop tardive le 30 juin. Les consommateurs ont cependant été au rendez-vous du premier week-end des soldes d'été avec une **progression de la fréquentation des centres commerciaux de 7 %** par rapport à l'an dernier (source : CNCC). En centre-ville, les **grands magasins enregistrent une progression de 10 % à 17 % à Paris** et de **6 % en régions** (source : UCV).

Par ailleurs, la **crise pèse sur les modes et comportements de consommation**. Dans le secteur de l'habillement, la part des **ventes en soldes et sous promotion** qui était stable aux environs de 42,5 % en 2008 et 2009 est passée à 44,3 % début 2010. Le **commerce électronique** exerce également une pression sur les prix et gagne des parts de marché sur l'habillement en passant de 6,2 % en 2009 à 7,9 % début 2010 (source : IFM). L'euro fort a soutenu les marges des distributeurs en 2009, la baisse de son cours devrait tirer ces marges vers le bas en 2010.

Les **fondamentaux de la consommation ne rassurent pas**. En raison d'un hiver plus rigoureux qu'à l'accoutumée, les dépenses énergétiques ont détourné une partie du budget des ménages. La fin de la prime à la casse automobile a entraîné une baisse de la consommation de produits manufacturés au 1^{er} trimestre et devrait mener à **une stagnation en 2010**.

Variation du chiffre d'affaires des enseignes du panel Procos*



* Évolution, à périmètre comparable, du chiffre d'affaires du mois N par rapport au mois N-1 de l'année précédente de 45 sites et près de 300 résultats d'enseignes

Source : Procos

Nouvelle réforme de l'urbanisme commercial en vue

Moins de deux ans après la loi de modernisation de l'économie (LME) qui avait réformé l'urbanisme commercial, l'Assemblée Nationale a adopté un projet de loi qui ambitionne de **faire rentrer l'urbanisme commercial dans le droit commun de l'urbanisme**. Les communes et intercommunalités et leurs élus reprendraient la main. **Aménagement, environnement et urbanisme pourraient ainsi primer sur commerce et concurrence**.

Ce projet de réforme est accueilli favorablement par ceux, et notamment le PROCOS, qui critiquaient le bilan de la LME et **l'autorisation de près 3 millions de m²** de surfaces commerciales par les CDAC en 2009. Ces surfaces arriveraient dans un contexte de faible hausse, voire de stagnation, de la consommation alors que la fréquentation des centres commerciaux n'a connu que 3 mois de progression depuis janvier 2009.

Il faut craindre qu'une surproduction de m² de commerces entraîne par **cannibalisation** le développement de **friches commerciales**.

Toutefois, actuellement les bailleurs / investisseurs se positionnent sur des projets de restructuration, rénovation ou extension des centres existants qui doivent voir le jour dans les années à venir. **Les enseignes commencent à nouveau à étudier des sites qualitatifs** pour un développement prudent, ou des cessions stratégiques.

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

Aurélien LEMOINE

Directrice

Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35

aurelie.lemoine@cbre.fr

Christelle BASTARD

Investissements

Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 30

christelle.bastard@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Bureaux Ile-de-France

Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 04

sabine.echalier@cbre.fr

Erika LEONARD

Logistique, locaux d'activités

Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 84

erika.leonard@cbre.fr

Etienne CHATENAY

Commerces

Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 02

etienne.chatenay@cbre.fr

Fax : 33 (0) 1 53 64 40 00

www.cbre.fr/fr_fr/etudes